



**AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA
PEMBUATAN AKTA PPAT**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**Akmelen Zulda Putra
B4B 008 011**

**PEMBIMBING :
Nur Adhim, S.H, M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA
PEMBUATAN AKTA PPAT**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Akmelen Zulda Putra
B4B 008 011

**PEMBIMBING :
Nur Adhim, S.H, M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA
PEMBUATAN AKTA PPAT**

Disusun Oleh :

Akmelen Zulda Putra
B4B 008 011

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 13 Juni 2010**

**Tesis Ini Telah Diterima
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

Nur Adhim, S.H, M.H.
NIP : 19640420 199003 1 002

Kashadi, SH, M.H.
NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Akmelen Zulda Putra,**

NIM : **B4B 008 011,** dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ni adalah ***hasil karya saya sendiri*** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Universitas Diponegoro, perguruan tinggi lain atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. ***Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Juni 2010

Yang Menyatakan,

Akmelen Zulda Putra

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah S.W.T yang karena berkah, rahmat serta karunianya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul:

AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA PPAT

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya bantuan dari pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yang Terhormat Bapak Nur Adhim, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta dengan penuh kesabaran dan perhatiannya untuk memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.

Begitu pula penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga atas jasa dan peran Bapak/Ibu Yang Terhormat :

1. Bapak Prof.Dr.dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof.Drs.Y. Warella, MPA, PhD. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Bambang Eko Turisno, S.H, M.Hum, selaku Dosen Wali Penulis pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Ibu Prof. Dr. J. Kartini Soedjendro, S.H, yang telah memberikan bahan yang sangat berharga kepada penulis.
9. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus dan ikhlas menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Tim Penguji proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis serta bersedia menguji tesis penulis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

11. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
12. Semua responden yang telah bersedia meluangkan waktunya bagi penulis untuk mendapatkan bahan-bahan dan data-data bagi keperluan penulisan tesis ini yang oleh karena sesuatu hal tidak dapat penulis sebutkan namanya.

Akhir kata penulis, semoga Allah S.W.T membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan serta dapat membawa hikmah bagi penulis pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 2 Juni 2010

Penulis,

Akmelen Zulda Putra

ABSTRAK

Semakin pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia sekarang ini menyebabkan makin meningkatnya potensi untuk timbulnya konflik-konflik atau sengketa pertanahan, untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa tersebut dibutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi. Karenanya diharuskan pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut maka tesis ini penulis beri judul Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bentuk-bentuk, faktor-faktor penyebab dan akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Dipakai metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian preskriptif dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan datanya dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian setelah data selesai dianalisis ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah : PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat, akta PPAT terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan dan pihak ketiga dapat memanfaatkan hal ini untuk kepentingannya.

Kata Kunci: *akta PPAT, akibat hukum, tata cara pembuatan*

ABSTRACT

The growing of importance meaning of the land to human life today may causes increase of the potential for conflicts or land disputes, to prevent or at least to reduce the potential for conflict or dispute are required legal and orderly system of land administration. Therefore is required to transfer land rights to be registered must be proven by deed of PPAT. As authentic documents PPAT deed must meet procedures for making the deed of PPAT as determined by the laws and other rules. Making the deed that is incompatible with how making PPAT deed may pose a risk to the certainty of land rights arising or recorded on the basis of such deed. Based on this background the authors give the title of this thesis, *The Legal Consequences of Making the Deed of Sale and Purchase of Land That is Incompatible With PPAT Deed Making Procedures.*

The aim of this study is to determine the forms, causes and legal consequences of making the deed of sale and purchase of land not in accordance with the procedure making the deed of PPAT.

The method of juridical approach used is empirical research with prescriptive specifications and data sources used are primary and secondary data. Collecting data is done by doing library research and field study and then after the data were analyzed conclusion is by using the method of inductive thinking.

Based on this research found that, the legal effect of making the deed of sale and purchase of land not in accordance with procedures for making the deed of PPAT is: PPAT can be dishonorably discharged, PPAT deed degraded the strength of proof becomes deed under hand and third parties may utilize it to its interests .

Keywords: PPAT deed, legal effect, the procedures for making

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PENGESAHAN	II
HALAMAN PERNYATAAN	IV
KATA PENGANTAR	V
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian.....	22
G. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pendaftaran Tanah	30
B. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	43
1. Sebelum Berlakunya UUPA	43
2. Setelah berlakunya UUPA.....	48

C. Akta PPAT	52
1. Syarat Materil.....	54
2. Syarat Formil	55
D. Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.....	62

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk-bentuk Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.....	70
B. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.....	95
C. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.....	99

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	114
B. Saran	117

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada awalnya tanah hanya digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan lain sebagainya.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya¹.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hal. 1.

Oleh karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut ²:

- a. semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;

² JW. Muliawan, ***Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal***, (Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher), 2009, hal. 84.

- c. tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat mengejawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”,

perlulah diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA.

Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaruan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya³.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA ini, maka pada hakekatnya undang-undang ini telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di Indonesia.

UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta Penjelasan umum UUPA, bahwa UUPA berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya bagian terbesar rakyat Indonesia⁴.

UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas, baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hal. 3

⁴ *Ibid*, hal 1.

mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya⁵.

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini, atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terutama kata-kata “dikuasai oleh negara”, seperti disebut oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, maka Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai seluruh tanah. Dalam arti, Negara mempunyai wewenang untuk.

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Untuk melaksanakan kewenangannya tersebut, UUPA khususnya Pasal 19, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

⁵ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum* , (Jakarta, Rajawali Pers, 2009), hal. 37.

- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”,

mewajibkan kepada negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu *Rechtskadastro* atau *Legal cadastre*)⁶.

Untuk melaksanakan amanat Pasal 19 ayat UUPA tentang Pendaftaran Tanah tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut ternyata hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh pemerintah. Hal ini dijelaskan dalam “Penjelasan Umum” Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

“.....Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hal. 472.

memuaskan....., Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah...”

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (1), adalah sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal 3 adalah :

Pendaftaran tanah bertujuan:

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada

- pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu :

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah⁷.

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

⁷ Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hal. 37.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

Pendirian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPdata :

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. oleh atau dihadapan Pejabat Umum
3. pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan⁸.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hal. 507.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan (Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak)⁹ atau pemindahan hak atas tanah (hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain)¹⁰, misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

⁹ *Ibid*, hal. 329.

¹⁰ *Ibid*, hal. 330

Dari uraian di atas, penulis tertarik dan bermaksud untuk mengkaji dan memahami lebih dalam hal ini dan penulis untuk menyusun tesis ini akan melakukan penelitian di wilayah Jakarta Selatan. Penulis memberi judul tesis ini :

Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang terdapat pada uraian dalam latar belakang masalah sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Apa bentuk-bentuk dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT?
2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT?
3. Apa akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah berusaha untuk menemukan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai permasalahan di atas menurut hemat penulis perlu oleh karena sedemikian pentingnya peranan akta PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak, terutama yang disebabkan oleh jual-beli tanah.

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

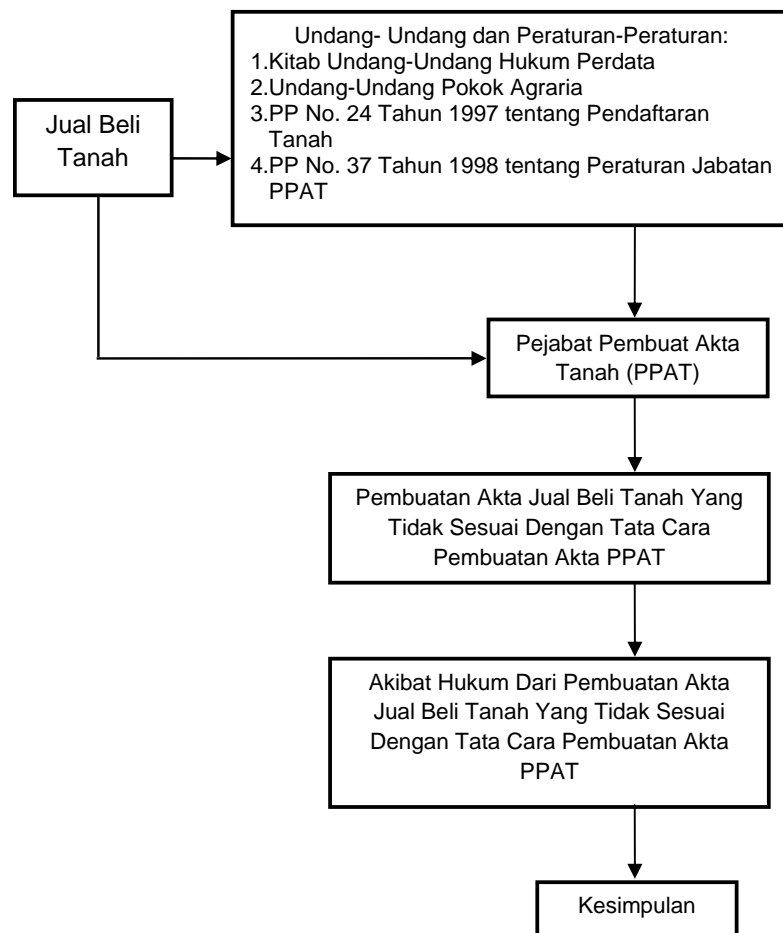
Penulis berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada PPAT sehingga menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dan dengan demikian dapat menghindarkan PPAT dari kesulitan. Bagi para pihak penelitian ini sedikit banyak

diharapkan dapat membantu para pihak agar terhindar dari kesulitan dan persengketaan. Juga penulis berharap penulisan ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan bangsa dan negara dan masyarakat luas.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran pada hakikatnya merupakan sajian yang menetengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoretik.

1. Kerangka Konseptual



Dalam kerangka konseptual ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Dalam hal ini, mengenai akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, baik yang disengaja ataupun tidak, yang diinterpretasikan terhadap peraturan-peraturan yang ada mengenai pembuatan akta PPAT mengenai jual beli tanah. Peraturan-peraturan yang dimaksud antara lain adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari peraturan-peraturan di atas lalu diterapkan kepada tata cara pembuatan dan penanda tangan akta PPAT lalu dibandingkan dengan tata cara pembuatan dan penanda tangan akta PPAT di dalam prakteknya dan dibuat kesimpulan tentang akibat hukum yang

timbul dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut.

2. Kerangka Teoretik

a. Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah:

"rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetap dipertahankan tujuan dari pada pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang dilaksanakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menjamin hak-hak di bidang pertanahan.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah:

1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang¹¹.

2).untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar

¹¹ *Ibid*, hal. 472.

nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2), Pasal 33 dan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Tidak digunakan hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri. Bagi PPAT hal itu merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta¹².

3). untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah terdapatlah jaminan tertib hukum dan kepastian hak dari tanah, inilah yang disebut dengan *rechtkadaster* atau *legal cadastre*.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, setiap

¹² *Ibid*, hal. 473.

bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹³.

b. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu¹⁴.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa :

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

¹³ *Ibid*, hal. 474.

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2*, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hal.69.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya

adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli (lampiran 16);
2. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
3. Akta Hibah (lampiran 18);
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
5. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah¹⁵.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. Metode Pendekatan

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, RadjaGrafindo Persada, 2007), hal.1.

Dalam penulisan tesis ini, metode pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan melihat kenyataan di lapangan dengan menerangkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan, kemudian dianalisis dengan membandingkan antara tuntutan nilai-nilai ideal yang ada dalam peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat *preskriptif* dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat *preskriptif*, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum¹⁶. Untuk membahas pokok permasalahan dalam tesis ini akan digunakan spesifikasi penelitian *preskriptif* yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu¹⁷.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek Penelitian

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Kencana Prenada Media, 2008), hal. 22.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Press, 2007), hal. 10.

Obyek Penelitian dari penulisan tesis ini adalah akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT di wilayah Jakarta Selatan

b.Subyek Penelitian

Subyek penelitian atau responden dalam penulisan tesis ini adalah PPAT yang berada di wilayah Jakarta Selatan dan dari populasi sekitar 70 orang lebih PPAT di wilayah Jakarta Selatan akan diambil sebagai *sample* sebanyak 8 (delapan) PPAT.

4. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Penelitian itu bertolak dari sumber data¹⁸. Sumber data yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah :

- 1). Data Primer, yaitu data yang berasal dari sumber asli atau data diperoleh dari tangan pertama melalui penelitian lapangan. Dalam hal ini data yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan 8 (delapan) PPAT, yang minimal sudah dua tahun menjalankan tugasnya sebagai PPAT di wilayah Jakarta Selatan.
- 2). Data sekunder, yaitu yang diperoleh secara tidak langsung atau dari tangan kedua baik yang diperoleh dari bahan kepustakaan maupun dari peraturan perundang-undangan.

b. Jenis Data

¹⁸ E. Zaenal Arifin, *Dasar-Dasar Penulisan Karangan Ilmiah*, (Jakarta, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 1998), hal. 54.

Jenis data yang dicari dalam penulisan ini adalah :

- 1).Data primer yang didapat dari hasil penelitian lapangan dan
- 2).Data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung atau dari tangan kedua baik yang diperoleh dari bahan kepustakaan maupun dari peraturan perundang-undangan.

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier¹⁹.

a). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim²⁰. Dalam penulisan tesis ini bahan hukum primer yang akan dipergunakan adalah:

- (1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- (2). Undang-Undang Pokok Agraria;
- (3). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (4). Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994) , hal. 118.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Kencana Prenada Media,2008), hal. 141.

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- (5). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- (6). Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1
Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yakni berupa semua semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan²¹. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah : buku-buku atau literatur-literatur mengenai pertanahan, majalah-majalah hukum dan bahan-bahan dari internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c). Bahan Hukum Tersier

²¹ *Ibid*, hal. 141.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia ataupun bahan-bahan non hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap permasalahan yang dibahas.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan ada dua yaitu :

- a. Penelitian Kepustakaan** : yang diperoleh dengan mengkaji berbagai sumber pustaka yakni buku, catatan, makalah dan artikel yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- b. Penelitian Lapangan** : yaitu dengan mengadakan penelitian langsung ke kantor PPAT yang akan diteliti dengan melakukan wawancara dengan PPAT yang bersangkutan.

6. Teknik Analisis Data

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia yang didapat dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Semua data yang diperoleh akan dianalisa sedemikian rupa sehingga data tersebut mempunyai makna dan bermanfaat untuk menjawab permasalahan dan pertanyaan penelitian. Berikutnya setelah data selesai dianalisis, akan ditarik kesimpulan menggunakan metode berfikir *induktif*, yaitu pola fikir yang mendasarkan pada hal-hal yang bersifat khusus, kemudian dari

hal-hal yang bersifat khusus tersebut ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum²².

G. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan ini, penulis menyajikan sistematika pikir yang penulis terapkan dalam rangka menyusun dan merumuskan hasil penelitian penulis. Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, hasil penelitian dan pembahasan serta penutup, ditambah dengan daftar pustaka, yang disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I: Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai gambaran awal dari penelitian ini yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan terakhir tentang sistematika penulisan tesis ini.

Bab II: Tinjauan pustaka, dalam bab ini diuraikan mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi : tinjauan umum mengenai konsepsi dan dasar hukum tanah nasional, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang akta dan tinjauan umum

²² Paulus Hadisuprpto, *Kuliah Metode Penelitian Hukum*, UNDIP, Agustus, 2008.

tentang PPAT, sehingga pembaca dapat memahami permasalahan yang diteliti.

Bab III: Hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai apa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Bab IV: Penutup, dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan-kesimpulan dari penelitian serta memuat saran-saran tentang hal-hal yang menurut penulis masih perlu diperbaiki.

Daftar Pustaka

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

Pada Tahun 1955 berdasarkan Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 55 Tahun 1955, Presiden Republik Indonesia membentuk Kementerian Agraria yang sederajat dengan kementerian lain dan dipimpin oleh Menteri Agraria. Lapangan pekerjaan Kementerian Agraria dimaksud adalah :

- Mempersiapkan pembentukkan perundang-undangan agraria nasional;
- Melaksanakan dan mengawasi perundang-undangan agraria pada umumnya serta memberi pimpinan dan petunjuk tentang pelaksanaan itu pada khususnya.;
- Menjalankan usaha untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak tanah bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sejak penjajahan Belanda telah ada, khususnya untuk mengelola hak-hak barat dan pada zaman awal kemerdekaan pendaftaran tanah di Indonesia berada di Departemen Kehakiman yang bertujuan untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah yang meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia;
2. Pembukuan hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak atas tanah tersebut.

Melihat bentuk kegiatan pendaftaran tanah seperti diuraikan di atas dapat dikatakan bahwa sistem pendaftaran tanah pada saat itu adalah sistem pendaftaran akte (*registration of deeds*) dimana Jawatan Pendaftaran Tanah pada saat itu hanya bertugas dan berkewenangan membukukan hak-hak tanah dan mencatat akte peralihan/pemindahan hak, tidak menerbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah. Alat bukti kepemilikan tanah pada saat itu berupa akte (akte *eigendom* dan lain lain).

Dengan lahirnya UUPA pada tanggal 24 september 1960 maka sistem pendaftaran tanah berubah menjadi sistem pendaftaran hak (*registration of title*) dimana hal tersebut ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yang antara lain berbunyi:

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2). Pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perbedaan kewenangan dalam sistem pendaftaran tanah seperti diuraikan di atas jelas tertuang dalam ketentuan angka 2 b dan c dimana tugas pendaftaran tanah meliputi pendaftaran hak termasuk peralihan dan pembebanannya serta pemberian surat-surat tanda bukti termasuk sertipikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam ketentuan angka 2 huruf c di atas disebutkan surat tanda bukti yang diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat bukan terkuat atau mutlak, hal ini berarti pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif dimana apabila sertipikat tanah telah diterbitkan atas nama seseorang dan ada pihak lain yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang lebih berhak melalui putusan lembaga peradilan maka sertipikat tanah tersebut dapat dibatalkan yang kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak.

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *rechts kadaster*, artinya pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Di dalam penjelasan UUPA disebutkan pula bahwa

pendaftaran tanah didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara (Indonesia) tentunya yang dimaksud dalam Undang-Undang ini termasuk daerah hutan maupun laut (*marine kadaster*.)

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA untuk kepastian hak dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah pelayanan pendaftaran tanah di lapangan tidak dapat dipisahkan dengan kegiatan pengukuran dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang merupakan paket kegiatan yang ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu Pasal 19 UUPA.

Kegiatan perpetaan dan pembukuan tanah yang merupakan kegiatan lanjutan dari pengukuran bidang tanah sangat diperlukan dalam rangka terciptanya kepastian hak dan tertib administrasi pertanahan. Bidang-bidang tanah yang telah diukur mengenai letak dan batas-batasnya dipetakan/dimasukkan ke dalam peta pendaftaran/kegiatan perpetaan dan bidang-bidang tanah tersebut dibukukan dalam suatu daftar yang disebut daftar tanah. Bidang-bidang tanah di dalam daftar tanah disusun berdasarkan nomor urut yaitu nomor identitas bidang atau NIB yang merupakan nomor identitas tunggal dari suatu bidang tanah (*single identity number*). Dalam daftar tanah dicantumkan pula mengenai siapa yang

menguasai atau pemilik tanahnya serta asal/status tanah tersebut seperti tanah adat, tanah negara atau tanah yang telah memiliki sesuatu hak atas tanah termasuk data mengenai P4T (Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah).

Dengan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA maka sistem pendaftaran tanah di Indonesia berubah dari sistem pendaftaran akte menjadi sistem pendaftaran hak, untuk itu diterbitkanlah peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem pendaftaran tanah setelah UUPA mewajibkan Departemen Agraria waktu itu untuk menerbitkan buku tanah. Buku tanah adalah tempat dilakukannya pendaftaran hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak maupun lahirnya hak atau hapusnya hak atas tanah, yang sebelumnya kegiatan pendaftaran tanah tidak pernah melakukan hal tersebut.

Sebagai tuntutan sistem pendaftaran hak sesuai UUPA, dimana buku tanah tempat mendaftarkan hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan akte PPAT, maka akte yang dibuat para PPAT haruslah dipastikan kebenaran formalnya sehingga Departemen Agraria/BPN perlu untuk menerbitkan blangko akte yang

dapat dikontrol kebenarannya dengan kode dan nomor tertentu untuk menjamin kebenaran formal akte tersebut²³.

Jadi dalam sistem pendaftaran tanah setelah UUPA ada pemastian lembaga yang berwenang melakukannya. PPAT adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan utang (*recording of deeds of conveyance*), sedangkan Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat satu-satunya yang secara khusus melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan surat bukti haknya (*recording of title and continuous recording*)²⁴

Dalam kaitannya dengan konsep hak milik bagi bangsa Indonesia, fungsi pendaftaran tanah mempunyai peranan yang amat strategis, khususnya mengenai hak-hak atas tanah karena kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah hanya akan dapat dicapai apabila dilaksanakan pendaftaran atas tanah, prinsip ini merupakan hasil penafsiran terbalik dari pernyataan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa tanpa dilaksanakan pendaftaran tanah, maka kepastian hukum hak atas tanah tidak akan pernah tercapai. Kepastian hukum yang ingin dicapai melalui pendaftaran tanah, meliputi : kepastian

²³Notariat Collegium, **Pendaftaran Tanah**, <http://kuliah-notariat.blogspot.com>, tanggal 7 April 2010.

²⁴ J. Kartini Soedjendro, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik**, (Yogyakarta, Kanisius, 2001), hal. 69

hukum mengenai subyek hukum pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai obyek hukum yaitu mengenai tanahnya itu sendiri dan kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut yang menjadi alas hubungan hukum antara subyek hukum dan obyek hukum²⁵ .

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yakni pendaftaran tanah adalah :

“rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa unsur-unsur pendaftaran tanah adalah :

a. suatu rangkaian kegiatan, menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan

²⁵ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung, Mandar Maju, 2006), hal. 265

dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan bagi rakyat.

- b. kata-kata terus menerus, menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan sudah tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- c. kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

- 1).data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas- batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
- 2).data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak ada hak pihak lain.

- d. yang dimaksudkan dengan wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, bisa juga desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- e. kata-kata tanah-tanah tertentu menunjuk kepada objek pendaftaran tanah.
- f. urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah, pengumpulan datanya, pengolahan atau *processing*-nya, penyimpananya dan kemudian penyajiannya²⁶.

Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan berdasarkan asas, sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sesuai dengan bunyi Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”

Maksud “sederhana” dalam pendaftaran tanah adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedang asas “aman” adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas “terjangkau” adalah keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Jadi pelayanan yang

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hal. 72-73

diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas “mutakhir” adalah bahwa data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan diperbaharui sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Asas “terbuka” artinya masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat²⁷.

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

²⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2*, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hal. 5

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut terdapatlah jaminan tertib hukum dan kepastian hak atas tanah. Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah, maka Undang-Undang pokok Agraria menghendaki agar untuk pendaftaran itu diwajibkan kepada para pemegang hak²⁸.

Pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun dalam sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya dan hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis²⁹.

Terdapat dua macam sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu :

²⁸ *Ibid*, hal. 6

²⁹ Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya***, (Jakarta, Djambatan, 2007), hal. 76

- a. Sistem Publikasi Positif dan
- b. Sistem Publikasi Negatif.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka mesti ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam *register* sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*Title by Registration, The Register is Everything*). Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam suatu register, memperoleh apa yang disebut dengan *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dalam sistem ini, dengan beberapa pengecualian, data yang dimuat dalam register, mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran, tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* artinya orang

tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai³⁰.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat disebut *Quasi Positif* (Positif yang Semu)³¹. Dengan ciri-ciri sebagai berikut :

- a. nama yang tercantum dalam buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi oleh hukum. Sertipikat adalah tanda bukti hak yang kuat, bukan mutlak.
- b. setiap peristiwa balik nama melalui prosedur dan penelitian yang sekasama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan (*openbaar beginssel*).
- c. setiap persil diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah dengan skala 1:1000, ukuran mana memungkinkan untuk dapat dilihat kembali batas persil, apabila dikemudian hari terdapat sengketa batas.
- d. pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat dapat dicabut melalui proses Keputusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, apabila terdapat cacat hukum.
- e. pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembataran ganti rugi pada masyarakat, karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasa dirugikan,

³⁰ *Ibid*, hal. 80

³¹ Ali Achmad Chomzah , *Op.cit*, hal. 16

melalui proses peradilan/Pengadilan Negeri. untuk memperoleh haknya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Pasal 19 UUPA dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksana dari kegiatan pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua masa, yaitu masa sebelum berlakunya UUPA dan masa setelah berlakunya UUPA.

1. Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme dan pluralisme (maksudnya, berlaku hukum tanah barat, hukum tanah adat, hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah

hukum antar golongan yang mengenai tanah³², hukum tanah administratif yakni hukum tanah yang beraspek yuridis administratif³³, hukum tanah swapraja yakni hukum tanah di daerah-daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal³⁴) dalam hukum tanah Indonesia³⁵. Pada saat itu telah dilangsungkan pendaftaran tanah yang berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) yang termuat dalam Stb. 1834 Nomor 27. Peralihan hak berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) ini dilakukan untuk tanah-tanah dengan hak barat dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan KUHPerd dan pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*).

Menurut Pasal 1457 KHUPerd apa yang disebut "jual beli tanah" adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan

³² Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Jakarta, Djambatan, 2007, hal. 12

³³ Boedi Harsono, *Ibid*, hal. 30

³⁴ Singgih Praptodiharjo, ***Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia***, (Jakarta, Yayasan Pembangunan Jakarta, 1952), hal. 130.

³⁵ Ali Achmad Chomzah, ***Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2***, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher), 2004, hal. 25.

mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut "tanah-tanah hak barat", yaitu tanah-tanah Hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain³⁶. Biasanya jual belinya dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya³⁷.

Sebelum berlakunya Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada dua orang saksi dari Dewan Schepen³⁸. Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunya sesuatu peralihan hak yang telah terjadi terhadap pihak ketiga³⁹. Dengan adanya ketentuan Pasal 20 Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), maka jual beli tidak lagi merupakan salah satu sebab dari peralihan hak, jual beli hanya merupakan salah satu dasar hukum (*titel, causa*) dari penyerahan, sedang peralihan hak baru terjadi setelah pendaftaran dilaksanakan⁴⁰.

Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerd).

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hal. 28.

³⁷ *Ibid*, hal. 28

³⁸ Dewan ini adalah dewan yang menangani perkara pidana dan perdata warga kota Batavia, <http://www.majalahbravo.com/>, tanggal 10 Mei 2010.

³⁹ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hal. 75.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 76.

Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut "penyerahan yuridis" (*juridische levering*), yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerd. Menurut Pasal-Pasal tersebut, penyerahan yuridis itu juga dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda "*transport acte*" (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut "penyimpan *hypotheek*". Dengan selesainya dilakukan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli⁴¹.

Untuk tanah-tanah dengan hak adat, peralihan haknya dilakukan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. terang berarti perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. oleh karena itu , maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar

⁴¹ Boedi Harsono, op. cit, hal. 28.

terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang⁴².

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjer di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar

⁴² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta, Rajawali, 1983), hal. 211.

ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut⁴³.

2. Setelah berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerd atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli⁴⁴.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi

⁴³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 73.

⁴⁴ B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta, Toko Gunung Agung, 2004), hal 63.

disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat⁴⁵.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga

⁴⁵ Adrian Sutedi, op. cit, hal 76.

oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual⁴⁶.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum⁴⁷. Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta

⁴⁶Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 77.

⁴⁷ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2006), hal. 256.

demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris PPAT juga adalah pejabat umum⁴⁸.

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya⁴⁹.

Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT. Namun demikian, apakah kemudian pengalihan hak atas tanah di luar pelibatan PPAT otomatis menjadi tidak sah adalah persoalan lain. Berkenaan dengan itu, patut diperhatikan putusan Mahkamah Agung No.122 K/Sip/1973, tertanggal 14 April 1973 dalam perkara antara Nyi R. Neno Aminah versus Ahja Karso dan Nyi R. Enok Supiah. Di dalam *arrest* ini diputuskan bahwa belum dilaksanakannya jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut karena pembuatan akta

⁴⁸ Ibid, hal. 257

⁴⁹ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju, 2008), hal. 121.

di hadapan PPAT semata-mata merupakan syarat administratif⁵⁰. Juga menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah⁵¹.

C. Akta PPAT

Sejak berlakunya Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka

⁵⁰ Herlien Budiono, *op.cit*, hal. 263

⁵¹ Adrian Sutedi, ***Peralihan Hak Atas Tanah***, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 79.

akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru⁵².

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan⁵³. Karena jual beli adalah merupakan perjanjian, maka dalam hal ini berlakulah syarat-syarat untuk sahnya perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1320 KUHPerd, syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Di dalam KUHPerd data tidak ada penjelasan mengenai apa itu sebab yang halal, tetapi Pasal 1337 KUHPerd data mengatur tentang sebab yang terlarang, yaitu sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan menafsirkan Pasal 1337 secara *a contrario*, maka dapat diketahui bahwa sebab yang halal

⁵² Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah, disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 296, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 77.

⁵³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, Intermasa, 1998), hal. 79.

adalah yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum⁵⁴.

Sedangkan untuk jual beli tanah syaratnya ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil⁵⁵.

1.Syarat Materil.

Syarat materil sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a.Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.

b.Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual⁵⁶.

c.Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta, Liberty, 2007), hal. 70-71.

⁵⁵ Adrian Sutedi, *op. cit*, hal. 77

⁵⁶ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994), hal 2.

Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli⁵⁷.

2.Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian

⁵⁷ *Ibid*, hal. 2.

yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT⁵⁸.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang⁵⁹.

Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, sama-sama sebagai akta otentik. Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984) mempunyai ciri-ciri sebagai berikut⁶⁰.

⁵⁸ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisa tentang Hukum Tanah*, (Bandung, Alumni, 1993, hal. 23, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 78.

⁵⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 59.

⁶⁰ C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984), dalam Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 214.

- a. Suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi: ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya dan data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijd-impartial*) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerd.
- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Sebagai akta otentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non ex/stant*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu⁶¹:

1. Pasal 1869 KUH.perdata, yang berbunyi:

⁶¹ Pieter Latumeten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya, 28 Januari 2009), hal. 2.

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
- c. Cacat dalam bentuknya.

2.Pasal 1320 KUHPdata, Yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu

- (a) sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- (b) kecakapan membuat suatu perjanjian;
- (c) suatu hal tertentu dan
- (d) kausa yang halal.

syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

3. Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang ditanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum⁶².

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan

⁶² Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 52

dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak . Kesulitan akan timbul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan⁶³

Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952/K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung (Adat), maka syarat-syarat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato dan Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, di mana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung (Adat) yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual,

⁶³ J. Kartini Soedjendro, *op. cit*, hal. 73.

maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT⁶⁴.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPdata menyatakan “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Jadi penyerahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya⁶⁵.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT⁶⁶.

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat

⁶⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 83.

⁶⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, (Bandung, Alumni, 1986), hal.182, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 83.

⁶⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 19940), hal. 55-56.

membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

D. Tata Cara Pembuatan Akta PPAT

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

- tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk

membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Atas penolakan itu PPAT harus menyampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan-alasannya.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam pembuatan akta, PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara)
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada Hukum Adat).
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (Terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk-bentuk Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT

Prakteknya, pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT banyak yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh adanya situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidak sesuaian tersebut seperti ini harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan. Situasi-situasi dan atau kondisi-kondisi seperti ini membuat PPAT kadang-kadang tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan pembuatan akta jual beli tanah dengan “mengabaikan” tata cara pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Selain itu, dalam kenyataan PPAT acapkali menghadapi dilema, di satu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, sementara di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh

peraturan yang begitu kaku. Oleh karena itu dalam konteks situasi tersebut, PPAT melakukan penafsiran terhadap peraturan yang ada untuk melayani kliennya. Penafsiran dalam konteks situasi antara PPAT dan klien tidak dapat dihindari, di satu sisi PPAT karena fungsinya harus melayani klien, sedangkan di lain sisi, klien membutuhkan pelayanan tanpa terlalu peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT. Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum⁶⁷.

Semua responden yang diteliti pada dasarnya mensyaratkan bahwa sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan para pihak terlebih dahulu harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Pihak penjual harus menyerahkan:
 - a. Apabila hak atas tanahnya sudah terdaftar maka sertipikat asli hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus diserahkan, untuk dilakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-

⁶⁷ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta, Kanisius, 2001), hal. 26.

daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Untuk hak atas tanah yang belum terdaftar penjual harus membawa bukti-bukti kepemilikan sebagaimana yang disebutkan oleh Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang antara lain adalah: surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10

Tahun 1961, atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan.

- b. Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual beserta Kartu Keluarga (KK). Apabila suami atau isteri dari pemilik hak atas tanah (yang namanya tercantum dalam sertipikat) tersebut salah satunya tidak dapat hadir pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, maka harus ada surat persetujuan yang dilegalisasi oleh Notaris. Sedangkan untuk hak atas tanah yang berasal dari warisan disyaratkan untuk WNI Pribumi menyerahkan copy (pada waktu pembuatan akta jual beli asli suratnya harus dibawa) dari surat keterangan waris yang ditandatangani dan diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat. WNI non Pribumi harus menyerahkan copy (pada waktu pembuatan akta jual beli asli atau salinan suratnya harus dibawa) surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris atau yang berdasarkan penetapan Pengadilan sebagaimana ditentukan oleh Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 Desember 1969 jo Pasal 111-112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- c. Surat Nikah, apabila penjual sudah menikah dan bila ada perjanjian kawin salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai bila sudah bercerai.
- d. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir beserta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau ada bukti pembayaran PBB untuk 10 tahun terakhir. PBB tahun terakhir tersebut juga akan dipergunakan oleh PPAT untuk menghitung besarnya Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli.
- e. Bukti pelunasan atau pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan).

f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), sesuai dengan ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 35/Pj/2008 Tentang Kewajiban Pemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan: Pasal 2 ayat (1) Atas pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan SSB yang disebabkan adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan. Pasal 3 ayat (1) Atas pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dengan menggunakan SSP atas penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan..

2. Pihak pembeli menyerahkan:

- a. Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Hal ini untuk melihat apakah pembeli berhak untuk membeli tanah tersebut (Pasal 21 UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA).
- b. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB Pasal 9 ayat (1) bahwa "Saat terutang pajak atas perolehan hak atas

tanah dan atau bangunan untuk: a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan ayat (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana maksud dalam ayat (1)".

c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.

d. Kuitansi pelunasan harga jual beli.

Bentuk-bentuk dari pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut:

- 1. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar.**

Keadaan ini terjadi dalam proses jual beli tanah dengan konstruksi proses jual beli sebagai berikut:

Para pihak, pembeli dan penjual telah sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan telah menentukan waktu untuk melaksanakan proses jual beli tersebut dengan melaksanakan akta jual beli di hadapan PPAT pada waktu yang telah ditentukan. Pembayaran atas harga tanah akan dilakukan pada waktu pelaksanaan akta jual beli. Untuk melaksanakan akta jual beli tersebut, PPAT telah meminta dokumen-dokumen yang diperlukan agar diserahkan kepada PPAT. Semua dokumen yang diminta oleh PPAT diserahkan akan tetapi pembayaran harga jual beli tanah tersebut belum dilunasi serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan bagi penjual dan pembayaran pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dibayar oleh para pihak.

Alasan para pihak tidak membayar Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah karena para pihak tidak bisa mengisi formulir SSP (SSP menurut KEP-169/PJ/2001 jo KEP-194/PJ/2003 jo KEP-384/PJ/2003: Surat Setoran Pajak (SSP) adalah surat yang

digunakan Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Penerima Pembayaran) untuk penjual dan SSB (Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dapat disingkat SSB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan) untuk pembeli, serta tidak memiliki cukup waktu untuk meminta pengesahan, penelitian atau validasi atas pajak yang mereka bayar. Alasan lain adalah, walaupun telah disepakati waktu dan tanggal untuk pelaksanaan akta jual beli di hadapan PPAT tetapi masih ada kemungkinan jual beli tersebut tidak jadi terlaksana. Baik oleh karena pembeli tiba-tiba membatalkan transaksi (barangkali karena kesulitan keuangan) ataupun karena penjual yang tidak jadi menjual tanahnya (barangkali karena ada yang mau membeli dengan harga yang jauh lebih tinggi). Seandainya jual belinya batal sedangkan pajak sudah terlanjur dibayar, maka untuk meminta pengembalian terhadap pajak yang telah dibayar tersebut akan sulit dan memakan waktu yang cukup lama.

Mengenai pelunasan harga jual beli, pembeli tidak bersedia melakukan pembayaran lebih dahulu kepada penjual oleh karena pembeli ragu atau tidak yakin bahwa jika pembeli membayar terlebih dahulu kepada penjual, penjual akan datang untuk menandatangani akta jual beli. Penjual juga merasa ragu, bagaimana seandainya jika penjual sudah tanda tangan tetapi pembeli tidak melakukan pembayaran atau melakukan pelunasan harga jual beli.

Pemecahan dari masalah ini dilakukan dengan cara, pembayaran pajak-pajak dilakukan oleh PPAT. Sewaktu para pihak datang untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT terlebih dulu dibuat rekapitulasi tentang berapa jumlah penerimaan bersih yang akan diterima oleh pembeli setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajibannya seperti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, biaya akta jual beli dan biaya-biaya lainnya. Kemudian terhadap pembeli dilakukan rekapitulasi juga terhadap pengeluaran-pengeluaran pembeli, seperti harga transaksi, biaya akta jual beli, pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya balik nama dan biaya-biaya lainnya. Kemudian kewajiban-kewajiban pembeli dan pengeluaran-pengeluaran penjual tersebut oleh pembeli dibayarkan

terlebih dahulu. Pembayaran atas pajak-pajak akan dilakukan oleh PPAT, sehingga uang untuk pembayaran pajak-pajak akan disetorkan ke rekening PPAT. Kemudian pembayaran untuk biaya akta jual beli, biaya balik nama dan biaya-biaya lain yang merupakan hak PPAT juga disetorkan ke rekening PPAT.

Setelah akta jual beli ditandatangani, PPAT mengatakan kepada para pihak bahwa akta jual beli tersebut belum akan diberi nomor dan belum akan diberi tanggal sampai pembeli melakukan pelunasan harga jual beli kepada penjual. Kemudian penjual dan pembeli bersama-sama dengan seorang pegawai PPAT menuju bank yang telah disepakati sebelumnya. Pembayaran dilakukan dengan cara pembeli melakukan transfer ke rekening penjual sejumlah uang yang merupakan pembayaran atas harga jual beli setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajiban penjual. Setelah transfer diterima oleh penjual maka, pegawai PPAT meminta penjual menandatangani kuitansi yang telah dipersiapkan sebelumnya yang menyatakan bahwa pembayaran harga jual beli telah diterima oleh penjual. Setelah itu pembeli juga mentransfer sejumlah uang ke rekening PPAT untuk pembayaran pajak-pajak penjual dan pembeli serta biaya-biaya lain yang sudah disepakati sebelumnya.

Sebelum akta jual beli diberi nomor dan diberi tanggal oleh PPAT, PPAT terlebih dahulu melakukan pembayaran pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Untuk melakukan pembayaran pajak sampai dengan validasi, paling cepat dibutuhkan waktu satu hari kerja. Dengan demikian berarti, akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak sampai dengan keesokan harinya masih belum diberi nomor dan tanggal. Sehingga dapat dikatakan tanggal penandatanganan akta tidak sama dengan tanggal peresmian akta. Keseluruhan responden yang penulis teliti, mengaku sering melakukan penandatanganan akta jual beli seperti ini⁶⁸.

2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).

Hal ini terjadi oleh karena obyek hak atas tanah terletak di luar daerah kerja PPAT yang bersangkutan (Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT tidak berwenang untuk membuatkan akta apabila obyek hak atas tanah

⁶⁸ N, Z, Y, N, T, S, R, dan M, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, April-Mei, 2010).

terletak diluar daerah kerjanya. Keadaan ini terjadi dalam proses jual beli tanah dengan konstruksi jual beli sebagai berikut:

Para pihak, penjual dan pembeli telah sepakat untuk mengadakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di suatu daerah. Untuk melanjutkan proses jual beli tanah tersebut para pihak sepakat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli di kantor PPAT. PPAT yang dipilih adalah PPAT yang daerah kerjanya berada di luar dimana obyek hak atas tanah itu berada. Alasan pemilihan PPAT yang bersangkutan adalah para pihak atau salah satu pihak, sudah lama menjadi klien dari PPAT tersebut, sehingga sudah sangat percaya dengan PPAT tersebut, karenanya walaupun obyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan terletak di luar daerah kerja PPAT tersebut, para pihak atau salah satu pihak tetap bersikeras untuk memakai jasa PPAT tersebut.

Proses penandatanganan akta jual beli dalam hal seperti tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Sebelum penandatanganan akta dilakukan seperti biasa PPAT yang akan menitipkan akta, akan meminta semua dokumen-dokumen yang diperlukan guna memenuhi persyaratan pembuatan akta PPAT seperti sertifikat asli, identitas dan atau dasar tindakan hukum penjual dan pembeli, bukti pembayaran pajak-pajak terutang, NPWP dan syarat-syarat lain yang diperlukan.

Pada saat penandatanganan akta, blanko aktanya telah diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada (PPAT yang akan dititipi akta) serta telah diisi berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT yang akan menitipkan akta dibacakan kepada para pihak dan para pihak diminta untuk menandatangani.

Setelah para pihak menandatangani akta tersebut, akta tersebut oleh PPAT yang menitipkan akta, beserta dengan semua data pendukungnya kemudian diserahkan kepada PPAT yang akan menerima titipan akta untuk diproses lebih lanjut.

Hanya satu dari responden yang melakukan pembuatan akta dengan cara titipan seperti ini. Responden tersebut sebagai PPAT yang menerima titipan akta⁶⁹.

3. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT.

Proses jual beli seperti ini dapat terjadi karena berbagai macam alasan. Alasan utamanya adalah karena kesibukan para pihak sehingga para pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT pada saat yang bersamaan untuk melakukan penandatanganan akta.

⁶⁹ S, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, April, 2010)

Menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penandatanganan akta harus dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) di hadapan PPAT.

Keadaan seperti ini terjadi dalam proses jual beli dengan konstruksi sebagai berikut:

Setelah terjadi kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli dan semua dokumen yang diperlukan untuk melaksanakan kesepakatan tersebut sudah diserahkan kepada PPAT, kemudian ditentukanlah waktu pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Pada waktu yang ditentukan salah satu pihak ternyata tidak bisa datang ke kantor PPAT karena suatu alasan. Kemudian PPAT membacakan akta yang sudah dibuatnya kepada pihak yang sudah datang tersebut. Setelah mengetahui dan mengerti mengenai maksud dan isi dari akta, pihak yang sudah datang ke kantor PPAT menandatangani akta terlebih dahulu. Setelah itu beberapa waktu kemudian baru pihak yang lain datang untuk menandatangani akta, Setelah PPAT membacakan lagi akta tersebut kepada pihak tersebut.

Pembuatan akta PPAT seperti ini mengakibatkan saat penandatanganan akta oleh para pihak dan saat peresmian akta

menjadi berbeda. Tiga orang responden melakukan pembuatan akta PPAT dengan konstruksi seperti ini⁷⁰.

4. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan.

Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan PPAT berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap kesuaian sertipikat yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat. Menurut Boedi Harsono, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan⁷¹. Keadaan seperti ini terjadi dalam konstruksi jual beli sebagai berikut:

Para pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan waktu untuk pelaksanaan pembuatan akta jual beli serta PPAT yang akan melaksanakan pembuatan akta jual beli

⁷⁰ S, N dan Y, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, April-Mei, 2010)

⁷¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hal. 507

telah ditunjuk oleh para pihak. Semua dokumen yang diperlukan telah diserahkan kepada PPAT yang ditunjuk. Sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat di kantor pertanahan setempat. Sewaktu pemeriksaan sertipikat dilakukan di kantor pertanahan setempat, ternyata sertipikat yang bersangkutan belum dapat diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah (buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya (Pasal 1 ayat (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena buku tanah tidak atau belum diketemukan.

Proses pemeriksaan tersebut bergantung pada diketemukan atau tidaknya buku tanah dengan segera. Bila buku tanah segera diketemukan berarti pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah bisa segera dilakukan. Andaikata buku tanah belum diketemukan, artinya pemeriksaan atas kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah belum bisa dilakukan. Belum diketemukannya buku tanah tidaklah berarti sertipikat yang bersangkutan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.

Buku tanah dibuat per wilayah kelurahan dan terdiri dari beberapa bundel dan tiap bundelnya terdiri dari beberapa nomor

hak. Belum diketemukannya buku tanah bisa dimungkinkan karena buku tanah yang di dalamnya termasuk nomor hak yang bersangkutan sedang dipergunakan atau dipakai untuk proses pemindahan hak atas nomor hak yang lain. Proses pengecekan harus menunggu sampai buku tanah yang bersangkutan selesai dipergunakan. Lamanya waktu yang diperlukan untuk menunggu tersebut sering kali tidak dapat dipastikan.

Ketidakpastian waktu bisa atau tidaknya pemeriksaan dilakukan akhirnya membuat para pihak bersepakat untuk segera saja menandatangani akta jual beli meskipun pemeriksaan belum dapat dilakukan. Penandatanganan ini dilakukan dengan blanko akta jual beli diisi dengan data-data yang ada akan tetapi penomoran dan penanggalan dari akta jual beli belum dilakukan. Penomoran dan penanggalan akta jual beli baru dilakukan setelah sertifikat bisa diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.

Penandatanganan akta jual beli dengan konstruksi seperti di atas dilakukan oleh satu orang responden⁷².

Selain oleh karena belum diketemukannya buku tanah sehingga pemeriksaan belum dapat dilakukan, terdapat juga keadaan di mana penandatanganan akta telah dilakukan akan

⁷² R, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, Mei, 2010)

tetapi pemeriksaan sertipikat secara resmi belum dilakukan. Secara resmi di sini berarti bahwa, sertipikat yang akan diperiksa dibawa ke kantor pertanahan secara fisik dan kemudian diperiksa kesesuaiannya dan apabila ternyata sesuai dengan buku tanah yang ada di kantor pertanahan pada sertipikat itu oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan yang berbunyi “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT ...(nama PPAT ybs).... telah minta pengecekan sertipikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan, sesuai dengan Pasal 97 ayat (3)-4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pemeriksaan dilakukan oleh PPAT dengan cara PPAT yang bersangkutan menelpon Kantor Pertanahan dan menanyakan mengenai kesesuaian sertipikat yang bersangkutan dengan buku tanah dengan menyebutkan nomor haknya, jenis haknya, luas tanahnya dan nama pemegang haknya. Pejabat di kantor pertanahan kemudian melakukan pengecekan kesesuaiannya sertipikat

dan nomor hak atas tanah tersebut dengan nomor hak atas tanah yang ada di buku tanah. Apabila ternyata nomor hak atas tanah tersebut ternyata sesuai dengan nomor hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan, maka Pejabat Kantor Pertanahan tersebut mengabarkan hal ini kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT kemudian meminta para pihak untuk melakukan penandatanganan akta jual beli, setelah akta tersebut dibacakan kepada mereka. Penomoran dan penanggalan akta jual beli dilakukan setelah pemeriksaan sertipikat secara resmi dilakukan oleh PPAT ke kantor pertanahan. Satu orang responden melakukan penandatanganan akta jual beli dengan cara seperti ini⁷³. Hal seperti ini bisa dilakukan apabila PPAT yang bersangkutan memiliki hubungan yang sangat baik dengan Pejabat Kantor Pertanahan oleh karena syarat pemeriksaan sertipikat adalah harus diperlihatkannya sertipikat asli sehingga tidak mungkin pemeriksaan atau pengecekan dapat dilakukan melalui telepon.

5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.

Satu responden mengaku pernah menandatangani akta jual beli di luar negeri untuk kliennya dengan tanpa dihadiri oleh saksi-

⁷³ R, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, Mei, 2010).

saksi⁷⁴. Hal ini dilakukan oleh PPAT oleh karena kliennya tersebut merupakan klien kelas kakap dan transaksi jual belinya dalam jumlah yang besar, juga kliennya dengan PPAT sudah sangat percaya sehingga PPAT mau melakukan pelanggaran demi untuk menjaga hubungan baik dan mendapatkan transaksi yang besar.

6. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.

PPAT dalam melakukan pembuatan akta harus melakukannya di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. Penandatanganan akta PPAT dimungkinkan untuk dilakukan di luar kantor PPAT apabila salah satu pihak tidak dapat hadir di kantor PPAT akan tetapi haruslah dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir itu haruslah berdomisili di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Hal ini oleh karena PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta di daerah kerjanya. Alasan-alasan yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah adalah, apabila pihak yang bersangkutan dalam keadaan sakit atau oleh karena telah berusia lanjut sehingga tidak dapat datang ke kantor PPAT.

Penandatanganan akta dalam hal ini dilakukan oleh karena salah satu pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT oleh karena

⁷⁴ M, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, Mei, 2010)

sesuatu alasan dan pihak yang bersangkutan adalah teman atau relasi dari PPAT tersebut. Untuk melakukan penandatanganan akta, PPAT mendatangi pihak tersebut dan meminta pihak tersebut untuk menandatangani aktanya, yang sebelumnya telah ditandatangani oleh pihak yang satunya. Sehingga akta tersebut ditandatangani di hadapan PPAT tapi dengan tidak dihadiri oleh saksi-saksi. Dua orang dari responden yang penulis teliti pernah melakukan pembuatan akta dengan cara seperti ini⁷⁵.

7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, perhitungan pajak yang harus dibayar oleh para pihak dalam hal pengalihan hak atas tanah adalah dihitung berdasarkan nilai

⁷⁵ T dan Z, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, April-Mei, 2010)

transaksi atas pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila nilai transaksi tersebut diketahui.

Pembuatan akta jual beli yang nilai transaksi peralihan haknya lebih kecil dari nilai transaksi riil dilakukan untuk mengurangi jumlah kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan PPH. Biasanya nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli adalah nilai dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dibulatkan ke atas, sehingga pajak-pajak yang harus dibayar adalah berdasarkan nilai NJOP yang dibulatkan ke atas. Jadi tujuan dilakukannya pengecilan nilai transaksi dalam akta jual beli adalah untuk mengecilkan jumlah pajak-pajak yang harus dibayar.

Biasanya sebelum transaksi dilakukan oleh para pihak terlebih dahulu dibuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) oleh PPAT dalam jabatannya selaku Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan (perjanjian yang alasan dilakukannya bergantung pada adanya perjanjian lain yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas). Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam.

Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli tanah hak di hadapan PPAT harus sudah dilunasi harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik namanya pada kantor BPN, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu PPJB sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli di hadapan PPAT yang berwenang membuatnya⁷⁶.

Dalam PPJB ini dimuat nilai transaksi yang sebenarnya, berapa besar uang muka yang telah dibayarkan, kapan pelunasannya dan kapan pelaksanaan pembuatan akta jual belinya berikut dengan sanksi-sanksi yang akan diberlakukan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

PPJB ini, oleh karena nilai jual beli yang akan dimuat dalam akta jual beli berbeda (lebih kecil) dari nilai jual beli yang termuat dalam PPJB, maka oleh Notaris/PPAT PPJB yang bersangkutan tidak diperbolehkan untuk keluar, dalam arti para pihak tidak boleh untuk meminta salinan dari PPJB tersebut. Hal ini dilakukan oleh

⁷⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 270

karena dikhawatirkan nantinya akan menimbulkan persoalan karena adanya perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli.

Keseluruhan responden⁷⁷ yang penulis teliti mengakui sering melakukan pembuatan akta jual beli seperti ini apabila para pihak atau pembeli dan penjual adalah orang pribadi, apabila para pihak atau salah satu pihak adalah badan hukum maka nilai transaksi yang dibuat dalam akta jual beli adalah sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Menurut pendapat penulis, peraturan-peraturan yang ada saat ini untuk pembuatan akta PPAT sebagai akta otentik hanyalah bersifat untuk memenuhi unsur kepastian hukum dan kepentingan penerimaan negara dari pajak semata, belum memenuhi unsur kepentingan masyarakat yang membutuhkan akta PPAT. Hal ini dapat dilihat dari keharusan para pihak dalam akta jual beli untuk membayar pajak penghasilan (penjual) lebih dulu padahal penjual belum lagi menerima pembayaran (penghasilan) dari penjualan tanahnya sedangkan pembeli harus melunasi Bea Perolehan Atas Tanah dan atau Bangunan lebih dulu padahal pembeli belum sebagai pemilik atas tanah tersebut.

⁷⁷ N, Z, Y, N, T, S, R, dan M, *wawancara, PPAT di Jakarta Selatan* (Jakarta, April-Mei, 2010).

B. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Terdapat berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Para PPAT tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap apa yang mereka lakukan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau tidak mau untuk melakukan perbuatan seperti itu mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan mempergunakan jasa PPAT lain.

Faktor-faktor yang menyebabkan hal-hal tersebut di atas antara lain adalah:

1. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Pembuatan akta jual beli seperti ini kelihatan dalam konstruksi transaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang

belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.

2. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, semacam "*esprit de corps*"⁷⁸, sehingga mereka percaya bahwa di antara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia yang ada di antara mereka dan di antara mereka juga terdapat saling pengertian serta saling memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan di antara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan terdapat masalah di kemudian hari yang dapat menyulitkan mereka. Hal seperti ini nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT yang menerima titipan, bahwa PPAT yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang baik kepada PPAT yang menitipkan akta dan kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan demikian juga sebaliknya.

3. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal mana penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak di hadapan para pihak dan tidak secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih

⁷⁸kesupelan, persahabatan, persaudaraan, saling menghormati, keramahan, keserasian, <http://id.w3dictionary.org/>, tanggal 20 Mei 2010.

dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.

4. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadangkala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dari konstruksi jual beli dimana akta jual beli ditandatangani lebih dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.

5. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, sehingga kalau ada kesempatan sedapat mungkin PPAT akan berusaha untuk mendapatkannya. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli yang dilakukan di luar daerah kerja PPAT, bahkan di luar negeri demi untuk mendapatkan kesempatan transaksi dalam jumlah besar.

6. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya tersebut, karena bila PPAT yang bersangkutan tidak mau memenuhi keinginan

dari relasi atau temannya tersebut, maka relasi atau temannya akan merasa diperlakukan sama dengan klien-klien PPAT yang lainnya dan merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Kondisi seperti ini terjadi dalam konstruksi jual beli di mana penandatanganan akta dilakukan oleh salah satu pihak dengan cara PPAT yang bersangkutan yang datang ke tempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan.

7. Faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak. Adanya keinginan dari para pihak yang meminta PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang berakibat adanya kerugian negara dalam hal penerimaan pajak. Kejadian seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal nilai transaksi dalam akta jual beli adalah lebih rendah dari pada nilai transaksi yang sebenarnya.

Dari macam-macam faktor-faktor dan alasan sebagaimana tersebut di atas, terdapat kemungkinan adanya kombinasi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Jadi terdapat kemungkinan satu transaksi jual beli, pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Menurut pendapat penulis hal-hal di atas terjadi karena faktor ketidakprofesionalan, rasa sungkan pada para pihak serta tingginya

faktor persaingan antar sesama PPAT dalam hal pembuatan akta. PPAT tidak mampu untuk menerangkan kepada para pihak tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang seharusnya, sehingga para pihak merasa bahwa pembuatan akta PPAT dengan cara yang dikehendaki para pihak tidak berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah yang diperjualbelikan.

C. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Sebagaimana telah diuraikan di Bab II, akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga ketentuan-ketentuan mengenai akta otentik berlaku terhadap akta PPAT. Untuk dapat disebut sebagai akta otentik suatu akta haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan-peraturan lainnya.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan (Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari

fungsiya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum), atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti⁷⁹. Dilihat dari segi fungsiya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya)⁸⁰.

Menurut Pasal 1869 KUHPerdara, akta otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya.

Kata-kata berwenang dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara mempunyai arti bahwa pembuatan akta tersebut dibatasi oleh tugas wewenang pejabat yang bersangkutan dan wilayah kerjanya. Seorang Pegawai Urusan Agama, dapat membuat akta secara otentik, misalnya akta nikah tetapi keterangannya tentang bebas G30S PKI tidak berlaku, karena pembuatan surat demikian bukan termasuk kewenangan tugasnya. Pegawai Catatan Sipil Kota

⁷⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2006), hal. 256.

⁸⁰ Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *op. cit*, hal. 157.

Semarang, hanya berwenang membuat akta-akta catatan sipil (misalnya akta kelahiran) bagi penduduk Kota Semarang⁸¹.

Sedangkan kata-kata bentuk dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara, menurut pendapat penulis bukanlah bentuk dalam arti fisik melainkan bentuk dalam arti yuridis, sehingga pengertian bentuk dalam Pasal-Pasal tersebut dapat dimaknai sebagai tata cara pembuatan akta otentik. Sebagaimana diketahui oleh undang-undang atau peraturan-peraturan ditentukan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat disebut sebagai akta otentik.

Khusus untuk akta PPAT ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi di antaranya terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan

⁸¹ Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *op. cit*, hal. 156

Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Tentang akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, haruslah dibedakan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang dituangkan ke dalam akta oleh para pihak. Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya tetapi perjanjian jual beli di antara para pihak adalah tetap sah sepanjang syarat-syarat perjanjian jual belinya terpenuhi.

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual beli sebagai berikut,

1. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar, akibat hukumnya adalah :

a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran).

c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPdata:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta), akibat hukumnya adalah:

a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya..

b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPerdara:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

3. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT, akibat hukumnya adalah:

a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang

ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

b.PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

c.Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPdata:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka,

suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

4. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan, akibat hukumnya adalah:
 - a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. Bagi pembeli terdapat resiko sertipikat diblokir atau sertipikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPdata:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah:
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena:
 - a.melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3))

b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPdata:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

6. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah:

a. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPerdara:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka,

suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya, akibat hukumnya adalah:
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan)
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain (Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun

1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah:(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal: a. jual beli adalah harga transaksi.

c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPdata:

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

Menurut pendapat penulis, hukuman terhadap pelanggaran ketentuan tata cara pembuatan akta PPAT sangat berat, karena PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Hal ini menurut pendapat penulis sangat tidak seimbang dengan hasil atau

pendapatan yang diperoleh PPAT dari pembuatan akta tersebut. Pada sisi lain terkadang pelanggaran itu seakan-akan harus dilakukan untuk keperluan pembuatan akta itu sendiri.

BAB IV

PENUTUP

Berpijak dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan seperti telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, penulis dapat mengemukakan kesimpulan sebagai berikut:

A. Simpulan

1. Bentuk-bentuk dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut:
 - a. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga belum dibayar.
 - b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).
 - c. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT.
 - d. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan.
 - e. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.

- f. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- g. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli.
- b. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, semacam "*esprit de corps*".
- c. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.
- d. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak.
- e. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak.
- f. Faktor relasi dan pertemanan.

- g. Faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak.

3. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut:

- a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
- b. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan.
- c. Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.
- d. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk PPAT.

Sebagai PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

2. Untuk para pihak.

Bagi para pihak sebaiknya menanyakan kepada PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan.

3 Untuk Pemerintah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, baik faktor-faktor hukum maupun faktor-faktor non-hukum begitu beragam, maka tata cara pembuatan akta yang semata-mata hanya berlandaskan pada unsur kepastian hukum semata-mata sebaiknya ditinjau atau dipertimbangkan kembali. Hal ini disebabkan akan banyak kepentingan klien yang tidak bisa dilayani kalau semata-mata hanya memperhatikan unsur kepastian hukum. Perlulah kiranya dinamika-dinamika yang berkembang dalam pembuatan akta PPAT ditampung atau diakomodasi dalam undang-undang atau peraturan-peraturan sehingga dalam pembuatan akta PPAT unsur kepastian hukum dapat terpenuhi dan sebaliknya unsur pelayanan terhadap masyarakat pengguna jasa PPAT juga dapat terakomodasi dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku :

- A. Wahab Daud, 1995, ***HIR-RBG dan Undang-Undang Mahkamah Agung RI***, Pamator Pressindo, Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 1994, ***Hukum Harta Kekayaan***, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Rubaie, 2007, ***Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Bayumedia, Malang.
- Adrian Sutedi, 2008, ***Peralihan Hak Atas Tanah***, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomsah, 2003, ***Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I***, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Ali Achmad Chomsah, 2003, ***Hukum Pertanahan Seri III dan Seri IV***, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Ali Achmad Chomsah, 2004, ***Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2***, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Aslan Noor, 2006, ***Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia***, Mandar Maju, Bandung.
- B.F.Sihombing, 2004, ***Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia***, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1993, ***Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah***, Alumni, Bandung, dalam Adrian Sutedi, ***Peralihan Hak Atas Tanah***, 2008, ***Peralihan Hak Atas Tanah***, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007, ***Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya***, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, ***Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi***, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), dalam Adrian Sutedi, 2008, ***Peralihan Hak Atas Tanah***, Sinar Grafika, Jakarta.

- E. Zaenal Arifin, 1998, **Dasar-Dasar Penulisan Karangan Ilmiah**, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1994, **Praktik Jual Beli Tanah**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- H. Eddy Pranjoto, 2006, **Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional**, CV. Utomo, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, **Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris**, Refika Aditama, Bandung.
- Herlien Budiono, **Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia**, 2006, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herlien Budiono, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan**, 2007, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ida Nurlinda, 2009, **Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum**, Rajawali Pers, Jakarta.
- J. Kartini Soedjendro, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik**, 2001, Kanisius, Yogyakarta.
- JW. Muliawan, 2009, **Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal**, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 1986, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Cetakan II, Alumni, Bandung, dalam Adrian Sutedi, 2008, **Peralihan Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1999, dalam Adrian Sutedi, 2008, **Peralihan Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, **Hukum Pendaftaran Tanah**, Mandar Maju, Bandung
- Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, 2008, **Memahami dan Mengerti HIR**, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Muhadar, 2006, **Viktimisasi Kejahatan di Bidang Pertanahan**, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.

- Peter Mahmud Marzuki, 2008, ***Penelitian Hukum***, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Pieter Latumeten, 28 Januari 2009, ***Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya***, Surabaya.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Singgih Praptodiharjo, 1952, ***Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia***, Yayasan Pembangunan Jakarta, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2008, ***Status Hak dan Pembebasan Tanah***, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soedjono dan H. Abdurrahman, 2008, ***Prosedur Pendaftaran Tanah***, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007 ***Penelitian Hukum Normatif***, RadjaGrafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, ***Hukum Adat Indonesia***, Rajawali, Jakarta.
- Soerjono, Soekanto, 2007, ***Pengantar Penelitian Hukum***, UI Press, Jakarta.
- Subekti, 1998, ***Hukum Perjanjian***, Intermasa, Jakarta.
- Sudarsono, 2007, ***Kamus Hukum***, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2007, ***Penemuan Hukum Sebuah Pengantar***, Liberty, Yogyakarta.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2005, ***Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie***, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Suharnoko, 2008, ***Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus***, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Yudha Pandu (Editor), 2009, ***Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Tanah***, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta.

B. Peraturan perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 35/Pj/2008 Tentang Kewajiban Pemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-26 /PJ/2010 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

Surat Keputusan DirJen Pajak KEP-169/PJ/2001 jo KEP-194/PJ/2003 jo
KEP- 384/PJ/2003

Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jendral Agraria
Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69.

C. Internet

Notariat Collegium, **Pendaftaran Tanah**, <http://kuliah-notariat.blogspot.com>,
tanggal 7 April 2010.

<http://www.majalahbravo.com/>,
tanggal 10 Mei 2010.

<http://id.w3dictionary.org/>,
tanggal 20 Mei 2010.